

# **Magstræde Elleve ApS**

**c/o Thomas Køhl ApS, Herredsvej 1B, 2820 Gentofte**

**CVR-nr. 30 00 61 78**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. juni 2017.

---

Thomas Køhl Christensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Magstræde Elleve ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 21. juni 2017

### **Direktion**

Annita Malling Christensen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejerne i Magstræde Elleve ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Magstræde Elleve ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 21. juni 2017

### **One Revision**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64

Mikkel Thomsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Magstræde Elleve ApS  
c/o Thomas Køhl ApS  
Herredsvej 1B  
2820 Gentofte

CVR-nr.: 30 00 61 78  
Stiftet: 2. november 2006  
Hjemsted: Gentofte  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Annita Malling Christensen

**Revisor**

One Revision, Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Roskildevej 37A, 3. sal  
2000 Frederiksberg

**Modervirksomhed**

Apple And Pears Group Ltd

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at administrere og udleje ejerlejlighed nr. 7 af matr. Nr. 20 Snares Kvarter, København beliggende Magstræde 11, kælder, København.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 41.476 mod 36.635 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -38.361 mod -95.022 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets likvider er i 2016 faldet med 18.298, nemlig fra 34.292 til 15.994

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Magstræde Elleve ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter fra investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.



### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>41.476</b>	<b>36.635</b>
1 Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-34.350</u>	<u>-34.350</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>7.126</b>	<b>2.285</b>
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-45.487</u>	<u>-97.307</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-38.361</b>	<b>-95.022</b>
2 Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>-38.361</b>	<b>-95.022</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	<u>-38.361</u>	<u>-95.022</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-38.361</b>	<b>-95.022</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	<u>1.511.400</u>	<u>1.545.750</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.511.400</u>	<u>1.545.750</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.511.400</u></b>	<b><u>1.545.750</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>42.000</u>	<u>28.000</u>
Tilgodehavender i alt	<u>42.000</u>	<u>28.000</u>
Likvide beholdninger	<u>15.994</u>	<u>34.292</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>57.994</u></b>	<b><u>62.292</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.569.394</u></b>	<b><u>1.608.042</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	126.000	126.000
5 Overført resultat	-483.031	-444.670
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-357.031</b>	<b>-318.670</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til pengeinstitutter	840.000	840.000
Deposita	28.000	28.000
Anden gæld	1.015.204	1.033.317
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.883.204	1.901.317
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.790	1.790
Anden gæld	41.431	23.605
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	43.221	25.395
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.926.425</b>	<b>1.926.712</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.569.394</b>	<b>1.608.042</b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<p>Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i henhold til årsregnskabslovens vurderes som værende ansat. I henhold til selskabslovens er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapporten.</p>		
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u><b>Grunde og bygninger</b></u>
Kostpris primo		<u>1.717.500</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<u><b>1.717.500</b></u>
Af- og nedskrivninger primo		171.750
Årets afskrivninger		<u>34.350</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u><b>206.100</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>1.511.400</b></u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>126.000</u>	<u>126.000</u>
	<u><b>126.000</b></u>	<u><b>126.000</b></u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-444.670	-349.648
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-38.361</u>	<u>-95.022</u>
	<u><b>-483.031</b></u>	<u><b>-444.670</b></u>

## Noter

---

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>6. Gæld til pengeinstitutter</b>		
<b>Gæld til pengeinstitutter i alt</b>	<b><u>840.000</u></b>	<b><u>840.000</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>716.542</u>	<u>757.791</u>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 840 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 1.511 t.kr.		
<b>8. Eventualposter</b>		
<b>Eventualaktiver</b>		
Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 93 t.kr., som ikke er indregnet i årsrapporten for år 2016, da der er usikkerhed forbundet med den fremtidige anvendelse heraf.		